



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
mw drs. A. de Wolf
T 070 - 441 72 08
a.de.wolf@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2017-583562541
DOS-2013-0004764
Uw kenmerk
UIT-16-5239090
Bijlagen
1

Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland
T.a.v. de heer H.J.J. Lenferink, voorzitter
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp
Aanvaarding regionale kantorenstrategie Holland
Rijnland

Geachte heer Lenferink,

Aanleiding

In het belang van onze inwoners en bedrijven werken wij samen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland en aan een gezonde kantorenmarkt, binnen de uitgangspunten van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM).

De gemeenten in de regio stemmen in dit kader de behoefte aan nieuwe kantoren met elkaar af op een manier waarop deze kwalitatief en kwantitatief beter aansluit bij de vraag.

Actualisatie regionale kantorenstrategie

U heeft ons per brief van 6 december 2016 (kenmerk UIT-16-14017) de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland (hierna: actualisatie) aangeboden als reactie op de provinciale kantorenbrief van 14 november 2014 aan het dagelijks bestuur van het Holland Rijnland. De door u aangeboden actualisatie is een update van uw Kantorenstrategie uit oktober 2012.

Uw actualisatie heeft geen betrekking op de themalocaties Leiden Bio Science Park en Space Business Park Noordwijk, die een eigen internationale dynamiek hebben. De voorliggende regionale kantorenstrategie heeft ook geen betrekking op lokale kantoorontwikkeling tot 1.000m²

Wij ondersteunen de door u geformuleerde driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie. Deze actualisatie intensificeert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie.

Met de geplande nieuwbouwplancapaciteit (zie bijlage) inclusief de door de provincie Zuid-Holland toegezegde planschuif van Haaglanden naar Holland Rijnland (50.000m²) wordt voldaan aan de kaders van de Provincie Zuid-Holland.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Uw overzicht van inmiddels gerealiseerde en nog te plannen transformaties laat zien dat de regio goed bezig is met transformatie (onttrekking) van verouderde kantoren.

U heeft de grens tussen lokale en regionale kantoren verlaagd van 2.500m² naar 1.000m² en daarmee in lijn gebracht met de grens die de provincie Zuid-Holland stelt in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

Verderop in de brief gaan we op een aantal zaken en overwegingen bij de aanvaarding van uw actualisatie nader in.

U geeft aan dat wanneer er de komende jaren op regionale kantoorlocaties een concrete vraag is van marktpartijen, die de plancapaciteit op deze locaties overstijgt, in goed overleg de regionale planning en fasering hierop aangepast wordt.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie

Wij aanvaarden de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in art. 2.1.1 lid 3 en art. 2.1.2 lid 2a van de Verordening ruimte 2014. Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de door de provincie aanvaarde Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland.

Onze aanvaarding geldt tot 1 juli 2018. Dit betekent dat u tot 1 juli 2018 in de toelichting bij een bestemmingsplan voor kantoorontwikkeling kunt aangeven hoe deze zich verhoudt tot de regionale kantorenvisie. Daarmee doorloopt u trede één van de Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte aan nieuwe kantoren en de regionale afstemming) zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

In de loop van 2017 zullen wij u verzoeken om te komen tot een geactualiseerde kantorenvisie per 1 juli 2018 op basis van een nieuwe provinciale kantorenbehoefteraming. Deze nieuwe behoefteraming zullen wij gezamenlijk met u laten onderzoeken.

Met de actualisatie geeft u aan welke ontwikkelingen u voor de periode tot 2030 mogelijk wil maken. Wij gaan ervan uit dat u bij het faseren van plannen ook oog heeft voor eventuele financiële effecten. Verder verwachten wij dat u voor vigerende bestemmingsplannen met mogelijkheid tot kantoorontwikkeling, die niet zijn opgenomen in de regionale kantorenvisie, overgaat tot weg- of herbestemming (passend binnen de uitgangspunten van de VRM). Daarbij zijn wij bereid om dat met u gezamenlijk te onderzoeken, bijv. in het kader van Slim Ruimtegebruik

Hieronder vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding.

Vastgestelde regionaal randtotaal in de VRM

- Het kantorennieuwbouwprogramma van Holland Rijnland blijft met hun nieuwbouw-mogelijkheden voor kantoren binnen het toebedeelde randtotaal. Hierin is meegenomen dat er vanuit de voormalige regio Haaglanden 50.000 m² is doorgeschoven naar Holland Rijnland na bestuurlijke afspraken. Deze schuif is mogelijk gemaakt in de VRM.
- Er is een lijst opgenomen van te schrappen m² planmeters kantoren in bestemmingsplannen. Evenals een lijst van nader te onderzoeken mogelijkheden tot schrappen van planmeters. Het gaat hierbij om ruim 63.000 m². Ervan uitgaande dat deze planmeters ook daadwerkelijk worden geschrapt, is het totale planaanbod in de actualisatie binnen de voor Holland Rijnland bijgestelde vraagraming VRM gekomen. Wij zullen de regio via de bestuurlijke Tafel Ruimte, Wonen en Economie geregeld op de voortgang van het schrappen van de genoemde 63.000 m² aanspreken.
- Aangezien de ons bekende bestemmingsplannen voor kantoren (tot max. 1.000m²) in Katwijk en Teylingen niet zijn meegenomen in uw geactualiseerde kantorenvisie betekent dit dat bij de eerste (partiële) bestemmingsplanactualisering onderbouwing van die behoefte (trede 1) nodig is, dan wel dat u overgaat tot weg- of herbesteding (conform de uitgangspunten van de VRM). Dat geldt ook voor de overige niet genoemde vigerende bestemmingsplannen met mogelijkheid tot nieuw te bouwen kantoren, die niet zijn opgenomen in de regionale kantorenstrategie.

Transformatie(potentieel)

Het terugdringen van leegstand wordt door de regio als een van de drie centrale opgaven beschouwd van de actualisatie. U geeft in uw brief onder meer aan dat Aanpak Leegstand ook is opgenomen als speerpunt in de Inhoudelijke Agenda Holland Rijnland 2016-2020. Door de totale kantorenvorraad ten opzichte van de piek in 2013 terug te dringen met 5% in 2020 (75.000 m²), 10% in 2025 (150.000 m²) en 15% in 2030 (225.000 m²) worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald. Of daarmee op termijn (enige) aanvullende ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties ontstaat die aansluiten bij de marktvrage, zullen wij nader bezien bij de actualisering van de provinciale behoefte-ramingen in 2018.

De in de bijlage van uw actualisatie opgenomen informatie over te transformeren kantoorpanden geven overigens een positief beeld van de inmiddels gerealiseerde en nog te plannen transformaties.

Relatie met regionale woonvisie

In november 2015 hebben wij de geactualiseerde regionale woonvisies aanvaard. Vervolgens heeft u ons in juli 2016 geïnformeerd over de voortgang en wijzigingen in uw regionale woningbouwprogramma (woningbouwmonitor 2016) en ontving u in september jl. onze reactie hierop en informeerden wij u ook over de aandachtspunten voor de actualisering van uw regionale woonvisie. Ook voor de regionale woonvisie 2017 vragen wij u om een relatie te leggen tussen regionale kantorenvisie en regionale woonvisie, bijvoorbeeld voor de inzet en resultaten voor transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen en/of de mogelijkheden om plannen voor werklocaties om te vormen tot woonlocatie.

Het is van groot maatschappelijk belang dat kansen voor transformatie van leegstaande kantoren worden benut. We gaan er dan ook van uit dat u kansen om leegstaand vastgoed te transformeren naar wonen opneemt in uw regionale woonvisie. Wij realiseren ons dat de

mogelijkheden voor transformatie afhankelijk zijn van particuliere eigenaren en mogelijke business cases en dat u deze dus niet altijd op voorhand kunt voorzien. U kunt in dit geval via de tussentijdse onderbouwing en afstemming projecten in de regionale woonvisie opnemen, conform de afspraken die daarover zijn gemaakt die in uw woningmarktregio. Mocht u hierbij tegen knelpunten aanlopen dan zoeken wij graag samen met u naar een oplossing. Overigens is bij de actualisering van de VRM in 2016 opgenomen dat voor de transformatie naar woningen van gebouwen binnen bestaand stad-en dorpsgebied op grond van de kruimelregeling kan worden afgezien van de verplichting om de Ladder voor Duurzame verstedelijking te doorlopen.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale kantorenstrategie als een belangrijke vervolgstap om te komen tot een gezonde kantorenmarkt in Zuid-Holland. Hoewel de plancapaciteit voor nieuwe kantoren nu past binnen de vraagraming VRM, blijft de problematiek van de hoeveelheid beschikbare plancapaciteit en de leegstand van bestaand aanbod in Zuid-Holland onverminderd groot. Aandachtspunten voor de komende jaren zijn:

- Het verder terugdringen van de bestaande leegstand. Het percentage leegstand van kantoren in Zuid-Holland ligt al enige tijd boven het landelijk gemiddelde;
- Uitvoering van daadwerkelijke reductie in de betreffende bestemmingsplannen;
- Het verder verminderen van de plancapaciteit voor nieuw te bouwen kantoren en het transformeren van leegstaande kantoren. Dit willen wij de komende periode, o.a. door middel van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik in gezamenlijkheid met regio's en gemeenten oppakken;
- De regio prioriteert nog een aantal harde bestemmingsplannen op niet-kantorenconcentratielocaties. Hier is in de provinciale kantorenbrief ook mogelijkheid toe geboden. Wij sluiten echter niet uit dat de nog op te stellen provinciale en regionale vraagramingen voor de periode na 1 juli 2018 zullen leiden tot een verdere afname van de nieuwbouwvraag. Indien dan tot een verdere reductie van plancapaciteit zou worden besloten, ligt herbestemming van de niet gerealiseerde kantoorbestedingen buiten-en binnen (een aantal) kantorenconcentratielocaties alsnog voor de hand. Dit kan ertoe leiden dat plannen die nu aanvaard zijn in een volgende periode alsnog geschrapt moeten worden als ze dan nog niet gerealiseerd zijn. Het is zaak om bijtijds alternatieve ontwikkelmogelijkheden voor deze locaties te (laten) onderzoeken;

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
plv. secretaris,



drs. G.M. Smid-Marsman

voorzitter,



drs. J. Smit

*Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlage 1

Plancapaciteit kantoren en voorstel (nader onderzoek naar) te schrappen kantoren Holland Rijnland, per januari 2016 als onderdeel van de door de provincie aanvaarde Actualisering Kantorenstrategie Holland Rijnland.

Gemeente	Locatie	Hard/ zacht	m2 vóór 2020	m2 2020-25	M2 Na 2025
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving	H	5.000	10.000	
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied, Trafo	Z		18.500	
Leiden	Leiden Centraal Stationsgebied, Lorentz	H	21.000		
Leiden	Roomburg/A4 UL	H	8.000		
Leiderdorp	Vierzicht (W4) + Bospoort	H		5.000	
Zoeterwoude	Verde Vista	H	40.000		
Totaal			74.000	33.500	

Deze bestemmingsplancapaciteit past binnen de aanvaarde regionale visie en hebben hiermee voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.

Overige, niet in actualisering kantorenstrategie opgenomen kantoren, voor zover nu bij PZH bekend (m.u.v. sciencegebieden).

		h/z	TOTAAL
Teylingen, Sassenheim	Warmonderweg < 1.000m2(Van Erk)	H	5.000
Teylingen, Sassenheim	Rijksstraatweg < 1.000m2, Leenen & Stol.	H	3.000
Teylingen, Sassenheim	Greenib (>1.000m2)	H	3.000
Katwijk, Klei-oost Zuid	Noordwijkerweg (< 750m2)	H	3.000
	TOTAAL		14.000

Deze bestemmingsplancapaciteit is Ladderplichtig bij eerste bestemmingsplanactualisering

Voorstel (nader onderzoek naar) te schrappen planaanbod			Totaal
Katwijk	Duinvallei-Westerbaan	H	20.000
Katwijk	't Heen koplocatie	H	1.700
Zoeterwoude	Grote Polder 2 locaties	H	9.500
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving	H	14.000
Hazerswoude	Westvaartpark HOV Halte	Z	5.000
Leiden	Leiden De Vink	H	3.000
Leiden	Leiden Centraal Big Boss	H	2.000
Leiden	Vierzicht (W4) + Bospoort	H	10.000
TOTAAL			63.200